

Begründung
zur
Vorkaufsrechtssatzung
"Ortseingang Eiserfeld"
im Stadtteil Eiserfeld



Universitätsstadt Siegen

Geschäftsbereich 4

AG 4/5-1 Stadtentwicklung

Stand: 07.09.2021

UNIVERSITÄTSSTADT
SIEGEN



Inhalt

1. Ausgangssituation
2. Städtebauliche Ziele
3. Geltungsbereich
4. Ausübung des Vorkaufsrechts

1. Ausgangssituation

Der nördliche Eingang zum Stadtteil Eiserfeld über die Eiserfelder Straße ist derzeit recht unscheinbar. Westlich der Straße sind die Flächen primär gewerblich genutzt. Der Bahnhof Eiserfeld befindet sich räumlich unmittelbar neben dem Ortseingang, ist jedoch aufgrund der städtebaulichen Situation kaum wahrnehmbar. Das unscheinbare Bahnhofsgebäude, das lediglich als Unterführung zu den Gleisen dient, soll in den nächsten Jahren von dem Eigentümer saniert werden. Aufgrund der vorherrschenden gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Bahnstrecke rückt die Sieg, die beinahe parallel zur Eiserfelder Straße verläuft, in den Hintergrund und ist nicht auf den ersten Blick wahrnehmbar oder erlebbar. Zudem bilden die Nutzungen und besonders die dort verlaufende Bahnstrecke eine Barriere zum Fluss. Im östlichen Teil der Ortseinfahrt Eiserfeld sind Einfamilienhäuser prägend. Durch die Hanglage und die hohe Vegetation entlang der Eiserfelder Straße sind diese jedoch von der Straße aus kaum einsehbar und rücken optisch in den Hintergrund. Insgesamt weist die Gegend eine sehr geringe Aufenthaltsqualität sowie keine wesentlich prägenden städtebaulichen Vorzüge auf und ist durch die Eiserfelder Straße und das hohe Verkehrsaufkommen geprägt.

Durch die vielen untergenutzten Flächen in diesem Bereich entstehen städtebauliche Missstände mit negativen Auswirkungen auf das gesamte Umfeld. In diesem Zusammenhang ist besonders die Fläche entlang der Bahnlinie zu nennen, die sich parallel zur Eiserfelder Straße befindet und als Stellfläche eines Fahrzeughändlers über mehrere hundert Meter das äußere Erscheinungsbild dominiert.

Auch das Umfeld des Bahnhofgebäudes bedarf einer Aufwertung, um eine einladende Wirkung des Ortseingangs zu schaffen. Insbesondere diese ist derzeit nicht gegeben. Einzig die Baumreihe entlang der westlichen Seite der Eiserfelder Straße markiert den Stadtteilbeginn und auch im Bereich des Bahnhofs befinden sich strukturgebende Großbäume, die als Ansatz und Chance für eine zukünftige Aufwertung des Bereiches betrachtet werden können.

2. Städtebauliche Ziele

Nur unter der Voraussetzung, dass die Stadt Siegen Eigentümerin der Grundstücke wird, kann die Ortseinfahrt Eiserfeld städtebaulich aufgewertet und können bestehende städtebauliche Mängel beseitigt werden. Insbesondere eine attraktive, einladende Gestaltung des erweiterten Bahnhofsareals mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist Ziel der Planung.

Parallel zum Verlauf der Eiserfelder Straße ist die Umsetzung einer ausgedehnten Grünstruktur angedacht, in der zudem Raum für unterschiedliche Spiel-, Sport-, und Freizeitaktivitäten geschaffen werden soll. Ziel ist es, die durch die gewerblichen Nutzungen vorherrschende Versiegelung aufzubrechen und den Raum den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung zu stellen. Gerade vor dem Hintergrund der Klimafolgenanpassung ist die Entsiegelung von Flächen voranzutreiben. Durch die derzeit starke Versiegelung in dem Bereich ist eine Integration von Räumen mit kühlender Wirkung besonders wichtig. Zudem können auf unversiegelten Flächen Retentions- und Rückhaltemöglichkeiten für Starkregenereignisse geschaffen werden, was gerade in den Tallagen von großer Bedeutung ist. Die Entwicklung einer Grünstruktur ergänzt zudem die bereits vorherrschende Vegetation in Form von großen Allee-bäumen entlang der Eiserfelder Straße. Zudem können die bestehenden Grünstrukturen und Bäume erhalten werden.

Daneben ist auch die Integration einer kulturellen Begegnungsstätte als Nachnutzung in der Bestandsimmobilie zu prüfen. Multifunktionale Räume, die die Bewohnerinnen und Bewohner sich in unterschiedlicher Art und Weise aneignen und nutzen können, verstärken die Bindung zum Quartier und stärken die Identifikation mit dem Ort.

Durch den Bahnhof Eiserfeld und die gute Anbindung an den ÖPNV eignet sich das Areal um den Ortseingang Eiserfeld sehr gut für die angesprochenen Ziele und macht diese auch für Nutzungen mit gesamtstädtischer Bedeutung interessant. Dies betrifft nicht nur die Entwicklung von Spiel-, Sport-, und Freizeit-

anlagen, sondern auch von kulturellen Einrichtungen. Die Lage eignet sich zudem für die Etablierung eines Mobilitätsknotenpunktes, der vielfältige Mobilitätsarten vereint und den Wechsel auf andere Verkehrsmittel vereinfacht und ansprechend gestaltet. Die angestrebte Intermodalität entspricht der derzeitigen Entwicklung, die vom motorisierten Individualverkehr (MIV) hin zu einem ÖPNV-geprägten Verkehrsverhalten führen soll. Die Entwicklung eines solchen Knotenpunktes knüpft zudem an die geplante Sanierung des Bahnhofes an und dient der Umsetzung eines stimmigen Gesamtkonzeptes für den gesamten Bereich.

Diese Entwicklung des Gebiets zu einer gemeinschaftlich genutzten Fläche dient dem Wohle der Allgemeinheit und wertet den Ortseingang Eiserfeld städtebaulich auf. Die angestrebten Nutzungen sollen die Lebens- und Wohnqualität der Bewohnerinnen und Bewohner in ihrem Umfeld verbessern und den Stadtteil an die Anforderungen der Zukunft anpassen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der zugehörigen Satzung umfasst alle für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele relevanten Grundstücke (vgl. Satzung).



Geltungsbereich Ortseingang Eiserfeld

Die Gebietsabgrenzung umfasst eine Fläche von ca. 18.400 m² und ist ca. 655 m lang (1). An der breitesten Stelle ist die Fläche ca. 66 m breit (2) und an der schmalsten Stelle ca. 21 m breit (3).

4. Ausübung der Vorkaufsrechte

Der Stadt Siegen steht durch die Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht an den Grundstücken innerhalb des Satzungsgebietes zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Ziele und Maßnahmen zu (vgl. Nr. 2).